



Liegenschaftszinssätze 2011  
für Mehrfamilienhäuser  
Umrechnungskoeffizienten 2011

## Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30

98574 Schmalkalden

☎ 03683 46646-0

☎ 03683 4664612

[gutachter.schmalkalden@tvermgeo.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tvermgeo.thueringen.de)

## Vertrieb

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Weitere Informationen unter [www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Vervielfältigung dieses Heftes, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Unberührt davon bleibt die Verwendung einzelner Daten im Rahmen der Gutachtenerstellung. Eine Wiedergabe von Daten ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Quellenvermerk ist wie folgt anzugeben: Liegenschaftszinssätze / Umrechnungskoeffizienten

© 2011 Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen

[www.gutachterausschuss-th.de](http://www.gutachterausschuss-th.de)

Schmalkalden, September 2011

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	4
Liegenschaftszinssätze.....	5
Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser .....	6
Anlage 1 - Pauschalisierte Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	8
Anlage 2 - Modernisierungstabelle .....	9
Anlage 3 - Restnutzungsdauertabelle.....	10
Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes.....	11
Umrechnungskoeffizienten .....	13
Regionale Umrechnungskoeffizienten .....	13

## **Vorwort**

„Ein transparenter Grundstücksmarkt ist mittlerweile zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Mit dem verstärkten Auftreten von internationalen Investoren in den vergangenen Jahren sind die Ansprüche an die Verfügbarkeit von aktuellen, marktrelevanten Daten gestiegen.“<sup>1</sup>

Dieser Bericht „Heft 3“ des Gutachterausschusses für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen ist ein weiterer Baustein für die Markttransparenz des Landkreises, hier insbesondere in der Darstellung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser sowie Umrechnungskoeffizienten für Bodenwerte bei Abweichungen von den wertbestimmenden Merkmalen der Bodenrichtwerte.

### **Grundsatz der Wertermittlung**

„Bei den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Wertermittlungsverfahren (insbesondere Sachwert- und Ertragswertverfahren) handelt es sich streng genommen um reine Rechenvorschriften. Die Ergebnisse dieser Verfahren führen nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn die nachfolgend aufgeführten zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§193 Abs.3 BauGB) in dem (Bewertungs-) Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet wurden. Daher gilt der Grundsatz:

„Immer in dem Modell bewerten, in dem die Daten abgeleitet wurden“

Als Konsequenz aus der notwendigen Beachtung dieses Grundsatzes muss der Gutachterausschuss zu jeder Ableitung seiner Marktdaten das diesbezügliche Modell angeben.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

## Liegenschaftszinssätze

Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist in § 14 Abs. 2 ImmoWertV definiert. Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem „Kapitalisierungszinssatz“ im BauGB § 193 Abs. 5 Nr. 1 gleichgesetzt.

Der Begriff Kapitalisierungszinssatz entspricht der international gängigen Formulierung „overall capitalization rate“. Außerdem beschreibt er treffend die finanzmathematische Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Weiterhin wird auf die mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz in das Baugesetzbuch eingeführte Bestimmung zu den Kapitalisierungszinssätzen verwiesen<sup>2</sup>.

„Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 ImmoWertV:

„ ... die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Die Höhe von Liegenschaftszinssätzen ist entsprechend der Art und Lage einer Immobilie unterschiedlich. Je höher das Vermarktungsrisiko (z. B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Er ist eine wesentliche Einflussgröße zur Ermittlung des Wertes einer Renditeimmobilie.

Die Verwendung von Liegenschaftszinssätzen zielt grundsätzlich in drei Richtungen:

1. Ableitung von Verkehrswerten nach dem Ertragswertmodell entsprechend § 17 Abs. 2 ImmoWertV (allgemeines und vereinfachtes Ertragswertverfahren); dabei ist der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor in dem Ertragswertmodell zu interpretieren.
2. Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien; dabei ist der Liegenschaftszinssatz ein von amtlicher Seite ermitteltes Datum, das sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht.
3. Beobachtung der Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt; dabei sind die zeitlich bedingten Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes auf den jeweiligen Teilmärkten geeignet, um auf Entwicklungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt zu schließen.“<sup>3</sup>

„Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d.h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstück).

Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale ... bei der Veröffentlichung darzulegen, damit Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden können.

Eine Modifikation des sich auf das (fiktive) Liegenschaftszinssatzgrundstück beziehenden Liegenschaftszinssatzes ist geboten, insbesondere im Hinblick auf:

- lagebezogene Kriterien,
- objektbezogene Kriterien sowie
- auf mieter- bzw. vermietungsbezogenen Kriterien, soweit dem nicht mit dem Mietausfallwagnis oder sonst wie Rechnung getragen ist.“<sup>4</sup>

<sup>2</sup> s. auch Bundesratsdrucksache 171/10 vom 26.03.2010 zur ImmoWertV

<sup>3</sup> Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

<sup>4</sup> Kommentar Kleiber September 2010

## Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser<sup>5</sup>

Kaufpreis (KP)	Soweit geboten, ist der KP auf definierte Normverhältnisse umzurechnen. Das Normgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei mit typischem Gebäude. Werte für selbständig nutzbare Teilflächen sind in Abzug zu bringen. (§ 17 Abs.2 ImmoWertV) Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV) z. B. Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten
Objektart	Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichen Anteil < 20 %
Vermietung	Es wird Vollvermietung unterstellt.
Rohertrag (RoE) im Jahr	marktüblich <u>nachhaltig</u> erzielbare Mieten ( <u>überprüft</u> ) (gemäß § 18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	Grundlage für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten: II. Berechnungsverordnung (i.S.d. § 19 ImmoWertV) Verwaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 Abs. 4 II. BV Instandhaltungskosten - Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 Abs. 5a II. BV Mietausfallwagnis ist i.d.R. 2 % des Jahresrohertrages
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (siehe Anlage zur Nutzungsdauer der Objektarten)
Restnutzungsdauer	Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre; GND ./ . Alter (fiktiv); (Verlängerung der RND bei Modernisierungsmaßnahmen und Verwendung des so ermittelten fiktiven Alters) (siehe Anlage der Modernisierungselemente)
Bodenwert	Ableitung aus dem Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Stichprobenumfang	20 Kauffälle
Zeitraum	Daten aus den Jahren 2010 und 2011

Der Liegenschaftszins ist das Mittel (bzw. eine ausgleichende Funktion) der für eine spezifische Grundstücksart (Objektgruppe) nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV abgeleiteten Verzinsungen.

$$p = \emptyset \left[ \frac{RE_i}{KP - boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG} \right] \times 100$$

<sup>5</sup> Dieses Modell ist abgestimmt und verweist als Quellnachweis ausdrücklich auf die empfohlenen Modelle zur „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland vom 05.08.2011 ([www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/)).

RE	Reinertrag des Grundstücks
KP	Kaufpreis für das Grundstück
G	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = $KP - BW$
BW	Bodenwert
q	$1+p$
p	Liegenschaftszins
n	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Minder- oder Mehrmieten)

Die einheitlich abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sollen jährlich nach Gebäudearten gegliedert werden. Je Gruppe sind einfache arithmetische Mittel zu bilden.

Die Ergebnisse können dazu führen, dass die Gebäudearten durch Altersgruppen oder Lage-merkmale ergänzt werden.

Die Liegenschaftszinssätze sollen mit einer Kommastelle angegeben werden.

Die zu Grunde gelegten Kauffälle sollen nicht älter als 3 Jahre sein.

Für eine Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze sollen in der Veröffentlichung die Stichproben beschrieben werden. Als Kennzahlen dienen hierzu die Mittelwerte z.B. folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle
- Anzahl der Wohnungen (z.B. max. 6 WE)
- durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Monat
- durchschnittliche RND

Anlagen:

- 1 – Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 2 – Modernisierungstabelle
- 3 – Restnutzungsdauertabelle

Diese Modellbeschreibung gilt gleichermaßen zur Gewährleistung der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Gebäudearten für die Gebiete der Gutachterausschüsse Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und Suhl.

## Anlage 1

### Pauschalisierte Ansätze für Gesamt- und Restnutzungsdauer

Objektarten	Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Mindestrestnutzungsdauer Restnutzungsdauer (i. d. R. GON- Alter)
Ein-/ Zweifam. häuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80	25
<b>Eigentumswohnungen</b>		
in Gebäuden mit 3- 6 Wohneinheiten	80	25
in Gebäuden ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse )	60	20
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>		
3- 6 Wohneinheiten	80	25
ab 7 Wohneinheiten (bis max. 10 Vollgeschosse)	60	20
<b>gemischt. genutzte Gebäude</b>		
< 20% der Fläche gewerblich genutzt	80	25
> 20 % der Fläche gewerblich genutzt	60	20
<b>Gewerbe, Logistik, Industrie</b>	40	15
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>	60	20
<b>Kaufhäuser</b>	60	20
<b>Einkaufsmärkte, Supermärkte</b>	40	15

## Anlage 2

### Modernisierungstabelle<sup>6</sup>

#### Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

#### Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

<sup>6</sup> Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) - Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren.  
(Quelle: [www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/SachwertmodellAGVGANW.pdf))

## Anlage 3

### Restnutzungsdauertabelle

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, wurden die Tabellenwerte nicht gerundet.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte sind aus einem theoretischen Modellansatz entstanden. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

#### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ ist 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

\*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

**Der Gutachterausschuss für das Gebiet des Landkreises Schmalkalden-Meiningen hat die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im September 2011 ermittelt:**

### **Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszins wurde ermittelt für die Objektart: Mehrfamilienhäuser (max. 6 WE) und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil < 20% in einer Auswertegruppe.

Für die Auswertung standen 20 Objekte zur Verfügung. Nach der Auswertung wurden 2 Objekte wegen übergroßer Abweichungen vom Mittelwert (>30%) ausgeschlossen.

Lage der Vergleichsobjekte: überwiegend Stadtlagen mit geringen Stadtrandlagen

Infolge einer signifikanten Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer (RND) der Objekte wurde in zwei Untergruppierungen ausgewertet.

#### **Kennzahlen der Untergruppe A (RND bis 35 Jahre):**

<b>Ø Jahre RND</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> mtl. Miete pro m<sup>2</sup> WF/NF</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF/NF</b>	<b>Ø m<sup>2</sup> Größe WF/NF</b>
32	4,56	458	342
min - max 28-35	3,80 – 5,00	279 - 638	205 - 580

#### **Kennzahlen der Untergruppe B (RND > 35 Jahre):**

<b>Ø Jahre RND</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> mtl. Miete pro m<sup>2</sup> WF/NF</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> Kaufpreis pro m<sup>2</sup> WF/NF</b>	<b>Ø m<sup>2</sup> Größe WF/NF</b>
50	5,45	752	273
min - max 38 - 70	3,90 – 7,15	443 - 1261	193 - 346

### **LZ\_MFH\_HBN\_SM\_SHL\_2011**

#### **Untergruppierung**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Anzahl Datensätze</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standard- abweichung</b>
A mit RND bis 35 Jahre	12	6,7	0,21727
B mit RND > 35 Jahre	6	6,0	0,27575

<b>Bezeichnung</b>	<b>Maximum (%)</b>	<b>Minimum (%)</b>	<b>Wertspanne (%)</b>
A mit RND bis 35 Jahre (25 - 35)	7,7	5,1	6,9 bis 6,5
B mit RND > 35 Jahre (36 - 70)	7,1	5,1	6,2 bis 5,7



## Umrechnungskoeffizienten

„Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.“<sup>7</sup>

Umrechnungskoeffizienten werden auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter und ausgewerteter Kaufpreise für bestimmte Merkmale der Abweichung abgeleitet (vgl. § 12 ImmoWertV).

„Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) zur Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale regelmäßig heranzuziehen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf von der vorgegebenen Regel abgewichen werden.“

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden Umrechnungskoeffizienten insbesondere bei der Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke herangezogen, um qualitative Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück zu berücksichtigen. Sie dienen somit dem interqualitativen Preisvergleich.

Umrechnungskoeffizienten sind zeitabhängige Größen und nach Maßgabe des § 9 Abs.1 ImmoWertV fortzuschreiben, wenn dies aufgrund geänderter Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erforderlich wird.“<sup>8</sup>

## Regionale Umrechnungskoeffizienten

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 hat der Gutachterausschuss für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen folgende **Regionale Umrechnungskoeffizienten** gem. § 193 Abs.5 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV am 23.02.2011 und 17.03.2011 ermittelt und beschlossen:

### Individueller Wohnungsbau- Landkreis Schmalkalden-Meiningen Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / **Grundstücksfläche**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
400	1,03
600	1,02
800	1,00
1000	0,99
1200	0,98

### Ackerland

#### Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / **Ackerfläche**

Fläche (ha)	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
2	0,95
3	0,94
4	0,92

<sup>7</sup> ImmoWertV

<sup>8</sup> Kommentar Kleiber September 2010

## Grünland

### Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Grünlandfläche

Fläche (ha)	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
2	0,95
3	0,91

## Ackerland

### Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Ackerzahl

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
15	0,92
25	0,96
35	1,00
45	1,04
55	1,08

## Grünlandzahl

### Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Grünlandzahl

Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
15	0,94
25	0,97
35	1,00
45	1,03
55	1,06

Eine Interpolation zwischen den jeweiligen Tabellenwerten kann nach sachverständigem Ermessen erfolgen und bleibt dem Anwender überlassen.



- Standorte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (GAA)
- Zuständigkeitsbereiche der GAA
- Zuständigkeitsbereiche der Geschäftsstellen der GAA

## Berichte zum Grundstücksmarkt

Heft 1 Marktbericht 2007

Heft 2 Geld- und Flächenumsätze 2010